



**BOZZA DI CLAUSOLE DA INSERIRE NEL CONTRATTO DI COMPRAVENDITA  
DI IMMOBILE STRUMENTALE A SEGUITO DELL'ESERCIZIO DEL DIRITTO DI RISCATTO  
DERIVANTE DA LOCAZIONE FINANZIARIA**

*Società di leasing* (di seguito Società di leasing o Venditore o Concedente)

*Utilizzatore* (di seguito Acquirente o Utilizzatore)

*Immobile oggetto della vendita* (di seguito Immobile)

**PREMESSO CHE:**

La Società di leasing, nell'esercizio della propria attività sociale, su scelta ed indicazione dell'Utilizzatore, con atto in data ..... n..... di rep. a rogito del notaio ..... registrato a ..... il ..... al n. .... ha acquistato l'Immobile al solo fine di farlo utilizzare direttamente all'Utilizzatore.

Con scrittura in data ..... registrata a ..... il ..... al n. ...., la Società di leasing e l'Utilizzatore hanno stipulato il relativo contratto di locazione finanziaria, che prevede la facoltà dell'Utilizzatore di acquistare l'Immobile stesso, versando un corrispettivo prestabilito.

L'Utilizzatore ha esercitato il diritto di riscatto con dichiarazione in data...

**SI CONVIENE QUANTO SEGUE:**

Le premesse hanno valore di patto contrattuale.

(Inserire il testo del contratto di compravendita con i seguenti clausole ed accordi particolari)

.....  
.....

Richiamate e confermate le pattuizioni assunte con il contratto di locazione finanziaria di cui alle premesse, l'Acquirente, che ha la detenzione dell'Immobile, con obbligo della relativa manutenzione, conferma di ben conoscere ed accettare lo stato e le condizioni in cui l'Immobile attualmente si trova.

Pertanto l'Acquirente rinuncia ad ogni e qualsiasi contestazione, richiesta o rivalsa nei confronti del Venditore, che rimane espressamente esonerato (fatta eccezione per quanto infra specificato) da ogni obbligo di garanzia, di qualsiasi tipo o natura, legale o convenzionale, normalmente incombente sul venditore, anche in ordine a vizi e difetti palesi od occulti, che l'Immobile abbia palesato o dovesse in futuro palesare, rinunciando l'Utilizzatore ad ogni conseguente azione.

L'Immobile viene trasferito all'Acquirente nello stato di fatto e di diritto, in cui attualmente si trova, con ogni azione, diritto, pertinenza, servitù attiva e/o passiva esistenti, il tutto ben noto all'Acquirente, stante la sua qualità di Utilizzatore del bene stesso.

Il Venditore garantisce che l'Immobile è di sua piena e assoluta proprietà, per essergli pervenuto con ..... sopra citato, che lo stesso è libero da iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli.

Trattandosi di immobile già oggetto di locazione finanziaria, le parti espressamente pattuiscono l'esclusione della garanzia per vizi palesi od occulti a favore dell'Acquirente, cui lo stato del bene è noto, fatto salvo quanto disposto dal secondo comma dell'articolo 1490 del codice civile.

(CERTIFICAZIONE ENERGETICA) (verificare le disposizioni regionali)

Il Venditore dichiara, in conformità a quanto dichiara l'Acquirente in quanto Utilizzatore, che l'Immobile è dotato dell'attestato di qualificazione energetica/attestato di certificazione energetica, richiesto dalle vigenti disposizioni nazionali e regionali, che si allega al presente atto sotto la lettera " ".

Il Venditore dichiara che non esistono cause di decadenza dall'idoneità del predetto attestato che è valido sino al .....

ovvero

Il Venditore dichiara che, ai sensi delle vigenti disposizioni nazionali e regionali, l'Immobile non deve essere dotato né dell'attestato di qualificazione energetica, né dell'attestato di certificazione energetica.

(IMPIANTI)

Ai sensi e per gli effetti del Decreto del Ministero dello sviluppo economico 22 gennaio 2008 n. 37, con riferimento agli impianti posti a servizio dell'Immobile, considerato che tale Immobile è stato concesso in locazione finanziaria all'Acquirente dal Venditore e che pertanto l'Acquirente e non il Venditore ne ha sempre avuto la detenzione, le parti rispettivamente attestano:

- il Venditore di non essere a conoscenza se i suddetti impianti siano conformi o meno alla normativa vigente al momento della loro realizzazione

- l'Acquirente di avere piena conoscenza dello stato in cui versano i suddetti impianti.

Conseguentemente le parti convengono che:

- il Venditore non garantisca la conformità degli impianti posti al servizio dell'Immobile alla normativa in materia di sicurezza vigente al momento della loro realizzazione;

- il Venditore sia esonerato dall'obbligo di consegna della documentazione tecnica e amministrativa, nonché dei libretti d'uso e manutenzione relativi a detti impianti.

(EFFETTI - CONSEGNA)

La proprietà ed il possesso dell'Immobile si trasferiscono oggi all'Acquirente per effetto del presente atto e pertanto dalla data odierna rendite ed oneri decorreranno a favore ed a carico dell'Acquirente, il quale dichiara di detenere l'Immobile in forza del contratto di locazione finanziaria citato in premessa e di averne la detenzione incontestata a far tempo dal .....

(REGOLARITÀ EDILIZIA)

Ai sensi della vigente disciplina in materia edilizia, in conformità a quanto dichiarato dall'Acquirente quale utilizzatore, il Venditore dichiara che l'Immobile è stato costruito in forza di ..... e che il certificato di agibilità relativo all'Immobile è stato rilasciato dal Comune di ..... in data .....

L'Acquirente garantisce di non aver apportato, in qualità di detentore, all'Immobile modifiche per le quali fosse richiesto il rilascio di provvedimenti amministrativi ovvero occorresse fare alcuna comunicazione, confermando che lo stato attuale non è difforme da quello in cui l'Immobile si trovava al momento della sottoscrizione del contratto di locazione finanziaria citato in premessa, manlevando integralmente comunque il Venditore da ogni e qualsiasi responsabilità al riguardo e facendosi carico di ogni eventuale onere ed obbligo conseguenti.

oppure

L'Acquirente garantisce di non aver apportato all'Immobile oggetto del presente contratto modifiche diverse da quelle di cui al ..... manlevando integralmente il Venditore da ogni e qualsiasi responsabilità al riguardo e facendosi carico di ogni eventuale onere ed obbligo conseguenti.

L'Acquirente assume, infine, a proprio esclusivo carico ogni onere e contributo, nessuno escluso od eccettuato, che in futuro il Venditore fosse tenuto a pagare con riferimento al periodo in cui è stato proprietario dell'Immobile.

(CORRISPETTIVO)

Secondo quanto convenuto all'articolo ..... del contratto di locazione finanziaria citato in premessa, il corrispettivo per l'esercizio dell'opzione finale di acquisto (riscatto) ammonta ad Euro ----- (------), somma che il Venditore dichiara di avere ricevuto dall'Acquirente, al quale rilascia ampia e liberatoria quietanza di saldo, con rinuncia all'ipoteca legale.

ovvero in caso di riscatto anticipato

Il corrispettivo per l'esercizio del riscatto anticipato viene convenuto in Euro ----- (------), somma che il Venditore dichiara di avere ricevuto dall'Acquirente, al quale rilascia ampia e liberatoria quietanza di saldo con rinuncia all'ipoteca legale.

(OPZIONE PER IVA E REVERSE CHARGE)

Il Venditore dichiara di optare (ai sensi dell'articolo 10, n. 8-ter), lettera d) del D.P.R. 26 ottobre 1972 n. 633 e sue successive modifiche ed integrazioni) per l'applicazione dell'imposta sul valore aggiunto, avendo il presente atto ad oggetto cessione di fabbricato strumentale che, per le sue caratteristiche, non è suscettibile di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni.

Il Venditore dichiara che emetterà oggi stesso, a norma dell'articolo 17, comma 6 del D.P.R. 26 ottobre 1972 n. 633, come modificato dalla legge 24 dicembre 2007 n. 244, la relativa fattura, senza indicazione né dell'aliquota né dell'importo della imposta e contenente l'espresso riferimento a detta norma.

L'Acquirente dichiara di essere a conoscenza di assumere la qualità di soggetto passivo dell'imposta e degli adempimenti posti a suo carico dalle citate disposizioni e, in particolare, dell'obbligo di integrare la fattura con indicazione dei suddetti dati.

(IN CASO DI CESSIONE DI FABBRICATO STRUMENTALE COSTRUITO/RISTRUTTURATO DALLA SOCIETÀ DI LEASING TRAMITE IMPRESE APPALTATRICI PER RISCATTO ANTICIPATO DELL'UTILIZZATORE ENTRO I 4 ANNI)

La presente vendita è soggetta ad IVA in conformità a quanto disposto dall'articolo 10 primo comma n. 8 ter del D.P.R. 26 ottobre 1972 n. 633, trattandosi di cessione di fabbricato strumentale che, per le sue caratteristiche, non è suscettibile di diversa utilizzazione senza radicali trasformazioni, effettuata, entro quattro anni dalla data di ultimazione della costruzione/ristrutturazione avvenuta il .....<sup>1</sup>, dal Venditore che tramite imprese appaltatrici lo ha costruito/vi ha eseguito interventi di cui all'articolo 31 primo comma lettere c), d) ed e) della legge 5 agosto 1978 n. 457.

(IN CASO DI UNITÀ ABITATIVA PERTINENZIALE)

L'Acquirente dà atto ed attesta che, ai sensi dell'articolo 817 codice civile, sussiste vincolo di pertinenzialità della porzione abitativa rispetto al fabbricato principale (entrambi oggetto del contratto di locazione finanziaria), in quanto la porzione abitativa possiede una destinazione durevole e funzionale a servizio del fabbricato principale ed è stata posta in rapporto di strumentalità funzionale con lo stesso.

Pertanto le parti chiedono che alla presente vendita venga applicato il regime fiscale previsto per il fabbricato principale, come previsto dalla Circolare della Agenzia delle entrate n.12/E del 1 marzo 2007.

(IMPOSTE, TASSE E SPESE)

Tutte le imposte, tasse e spese relative al presente atto, annesse e conseguenti, saranno a carico dell'Acquirente.

Le parti dichiarano che le imposte ipotecaria e catastale sono dovute in misura proporzionale con le rispettive aliquote dell'1,50% e dello 0,50% e chiedono che siano applicate sulla base imponibile di Euro ----- (------).

In virtù del provvedimento emanato dall'Agenzia delle Entrate il 14 settembre 2006 e pubblicato sulla G.U. 21 settembre 2006 n. 220 e dell'articolo 35, comma 10 quinquies del D.L. 4 luglio 2006 n. 223, convertito con modificazioni nella Legge 4 agosto 2006 n. 248, le parti dichiarano di aver registrato telematicamente in data .....al numero ..... il contratto di locazione finanziaria, nonché versato, anche in più tempi, l'imposta di registro dell'1% per un importo complessivo pari ad Euro.....

Conseguentemente l'Acquirente chiede che tale somma sia portata a scomputo di quanto dovuto a titolo di imposte ipotecaria e catastale.

---

<sup>1</sup> Considerato che l'attestazione della ultimazione dei lavori da parte del direttore dei lavori non è un atto formale, si suggerisce di fare riferimento alla data relativa all'istanza di fine lavori presentata e protocollata in Comune.

Ai sensi del disposto di cui all'articolo 40 del D.P.R. 26 aprile 1986 n. 131, essendo la presente vendita soggetta ad I.V.A., questo atto verrà registrato con il pagamento dell'imposta di registro in misura fissa.

(CLAUSOLA FINALE)

Con riferimento alle clausole di esonero da responsabilità della Società di leasing contenute nel presente atto, sono fatte salve le disposizioni inderogabili di legge ed in particolare l'articolo 1229 codice civile.